



Zo ging dat

in Dilsen in 1843: de vaststelling van het inkomen uit onroerende goederen

Gedurende heel het ancien régime was de gemeentelijke fiscaliteit grotendeels op het grondgebruik gebaseerd. Na de aanhechting van de Belgische provincies bij de Franse Republiek in 1795-1796 werden hier de wetten op het kadaster van toepassing.

In Limburg duurde het nog tot in de jaren 1840 voordat de hele operatie van het kadastraal opmeten en het identificeren van de eigenaars achter de rug was.

In die context werden door de provinciale directie van het kadaster te Hasselt in de periode 1840-1845, de zogenaamde dossiers "processen-verbaal van afpaling" aangelegd. Daarin bracht de administratie voor elke gemeente in Limburg de stukken bijeen die nodig waren om de waarde van het onroerend goed in elke gemeente vast te stellen.

Dat de oppervlakte van de percelen of de grootte van de woningen daarbij van belang waren, is evident. Maar het kadaster keek verder dan dat. Ook de ligging van de gemeente, de kwaliteit van de wegen, de afstand tot de marktplaatsen, de eventuele industriële of handelsactiviteiten: het had allemaal invloed op de waardering van het vastgoed.

Het meest interessante stuk in het dossier is in de meeste gevallen het zogenaamde document 5, de "tabel van klassificatie der grond-eigendommen". Het bevat een algemene beschrijving van de gemeente, met bijzondere aandacht voor de wegen, de waterlopen, de aard van de economische activiteiten, de bewoning en het inwonersaantal; en vervolgens bevat het een indeling van de woningen, weiden, akkers, hooilanden, molens, brouwerijen, en andere onroerende goederen met de vermelding van de geschatte jaarlijkse

huuropbrengst van die goederen.

In maart 2009 verwierf het Rijksarchief te Hasselt de Limburgse dossiers. Zij zijn nu toegankelijk en kunnen in de leeszaal van het Rijksarchief geraadpleegd worden. Bij wijze van voorbeeld wordt hier de beschrijving van de gemeente Dilsen in april 1843 weergegeven.

De tekst leert ons dat er groot verschil bestond in de waarde van het ene perceel landbouwgrond tegenover het andere. De akkers waren in vijf categorieën onderverdeeld, waarvan de waarde geschat werd op een bedrag tussen 34 gulden per jaar voor de beste grond – de zware leemgrond langs de Maas – en 6 gulden voor de zandgronden die op de heide ontgonnen waren en die om de drie jaren braak gelaten werden. Boomgaarden werden het zwaarst getaxeerd: van 42 gulden voor de best gelegen boomgaarden, tot 17 gulden voor de boomgaarden op zandgrond. Weiden en hooilanden werden ook hoger aangeslagen dan akkers.

In Dilsen draaide een watermolen op de Dorpsbeek, die echter enige hinder ondervond van het feit dat het verval van de beek, zo dicht bij de Maas, niet meer dan 40 centimeter bedroeg. Het binnenwerk van de molen werd nog als goed beschouwd, maar het gebouw van hout en steen, deels met pannen en deels met stro gedekt, werd als versleten aanzien. Toch was de kadastrale waarde ervan aanzienlijk. De bezitter werd belast op een inkomen van 200 gulden voor deze molen. De enige commerciële brouwerij in het dorp werd aan niet meer dan 19 gulden belast.

De woonhuizen werden in acht klassen verdeeld. Het kasteel van Karel de Rosen, nu het stadhuis, maakte alleen de eerste klasse uit. De huurwaarde ervan werd op 165 gulden per jaar geschat. De beide huizen uit de tweede klasse werden op een waarde van 36 gulden per jaar geschat. Opvallend is dat 38 van de 168 huizen, of 22,5 %, tot de laagste klasse gerekend werden, en beschreven werden als *wooningen van arme lieden, in hout en leem gebouwd, met stroo gedekt, en niets dan eene woonplaats hebbende*. 98 woningen, of 58 % van het totaal, bestonden uit slechts twee of drie gelijkvloerse kamers.

Bij het doornemen van deze kadastrale beschrijving, en Dilsen was in vergelijking met de andere gemeenten in de omgeving zeker niet bijzonder armoedig, moet ik soms aan de lemen huizen in Bokrijk denken. Met die bedenking evenwel dat de huizen die naar Bokrijk verhuisd werden eigenlijk tot de hoogste klassen behoorden. De echte ellendige huizen waren tegen de tijd dat het provinciaal museum op volle kracht draaide al meestendeels afgebroken. Of omgeduwd.

Tekstuitgave: Rijksarchief Hasselt, *Archief van het kadaster. Processen-verbaal van afpaling*, nr. 27, document 5.

De gemeente Dilsen is gelegen op den grooten weg van Maastricht naer Venlo, omtrent 30 kilometers ten noord oosten van de stad Hasselt, hoofdplaats der provincie, en acht kilometers ten zuid westen van de stad Maeseyck, hoofdplaats van het arrondissement en van



het kanton.

Gedurende het tijdvak voor de schatting aengenomen was de stad Maestricht, op eenen afstand van twintig kilometers gelegen, haere bijzondere marktplaats.

Zij word ten noorden begrensd door de gemeente Rothem, ten oosten door de rivier de Oude Maes, de gemeente Stockheim en Grevenbricht, zij paeld ten zuiden aan het grondgebied van Lancklaer en ten westen aan dat van Opoe-teren.

Zij word door het Kanaal de Zuidwillemsvaert doorlopen, en ten oosten gedeeltelijk door de bevaerbaere rivier de Oude Maes besproeidt.

Er word nog eene kleine rivier aengetroffen, de zelve maakt grensscheiding met de gemeentens Stockheim en Lancklaer, en brengt eenen watergraenmolen in beweging.

Den grooten weg van Maestricht naar Venlo doorloopt deze gemeente van het zuiden naar het noorden. Men vind er ook verscheidene buertwegen die, ofschoon wel onderhouden, dikwils in de winter en in het regenachtig saizoen in geen bruikbaren staet zijn.

De oppervlakte van den grond is voor het grootste gedeelte vrij gelijk zoo dat men er weinig hoogtens en vervolgens afdaelingen aantreft.

In deze gemeente is den grond van zeer verschillende hoedanigheid, goede, middelbaere, zelfs slegte, hij word met veel zorg bebouwd en bewerkt bij meest middelbaere en kleine verhoudingen.

De heidengronden zijn voor een groot gedeelte voor ontginning vatbaar, en de moerassen die men alhier aantreft zijn van weinig opbrengst.

Hare voortbrengselen bestaen in tarwe, rogge, gerst, haver, klaver, vlas, aardappelen, boekweit, paerdeboonen, hooi, groenten, en boomvruchten.

Omtrent een veertiende gedeelte van het grondgebied is met hakhout en den- nen bezet.

Er worden paerden aengefokt voor den landbouw. Hun getal is toereikend tot het verbruik der landbouwers, die er geen of weinig van naer buiten verzenden.

Het gedeelte der grasgewassen en klavers, 't zij groen of droog, welk niet tot hunne voeding dient, word verbruikt door het hoornvee en de schapen, waarvan men hier zes kudden aantreft, te zamen tellende omtrent de 300 stuks.

Den voornaemsten, of om beter te zeggen den eenigsten tak van nijverheid der inwoners is den landbouw, zoo dat er geen anderen handel gedreven word dan in de voortbrengselen van den grond, en in de tot het gebruik der inwoners dienende voorwerpen.

Deze gemeente is zamengesteld uit hare hoofdplaats, geheel ten oosten van haer grondgebied gelegen, en uit eenige verspreid staende huizen, te zamen ten getalle van 168.

Men merkt in deze gemeente eene sterk gebouwde buitenplaats, met lustgronden omgeven en aengenaem bij den straatweg van Maestricht naer Maeseyck gelegen.

De woningen van de drie eerste klassen zijn vrij groot en welgebouwd, de overige zijn niet ruim of der zelve inrichting is weinig gerieflijk.

De geheele bevolking der gemeente bedraegt 947 inwoners.

Bouwlanden

De bouwlanden zijn in vijf klassen verdeeld, ingevolge de onderstaende verscheidenheden welke men tusschen de zelve aantreft:

De eerste klasse bestaat uit eenen zwaeren leemgrond, rustende op eenen ondergrond van leem met zand vermengd, en hebbende 26 à 27 centimeters groeiaarde, deze gronden zijn in eene vlakte gelegen, welke somtijds door de rivier de Oude Maes overstroomd word, evenwel lijden zij zelden daer door schade.

Ook behooren tot deze klasse zachte leemgronden, hebbenden 26 centimeters groeiaarde op soortgelijke ondergrond.

Men bouwd er voornamelijk tarwe, rogge, haver, gerst, paerdenboonen, en aardappelen en in het algemeen laet men die niet braek liggen.

De hectare word geschat op 34 gulden. De tweede klasse levert twee aardsoorten.

1° Leemgronden zoo als die der eerste klasse, zijnde evenwel zwaarder of kleiachtiger, hebbende 22 centimeters groeiaarde, op eenen zwaren natten ondergrond met steenen vermengd. Deze gronden worden bij overstrooming van de rivier de Maes min of meer beschadigd.

en 2° Geelachtige zandgronden met weinig leem vermengd, hebbende 20

centimeters groeiaarde op soortgelijke ondergrond.

Deze landerijen hebben insgelijks geen braekjaer.

De hectare word geschat op 27 gulden.

De derde klasse is in eene vlakte voordeelig bij het dorp gelegen, bestaat uit tamelijke zware bruine zandgronden, hebbende 18 centimeters groeiaarde, berustende op soortgelijken ondergrond. Meerendeels laet men deze landerijen een jaer van de zes braek liggen.

De hectare is geschat op 19 gulden.

De bouwlanden der vierde klasse zijn gelegen op ligte bruine of ook wel grijze zandgronden eenigzins met steenen vermengd, hebbende 12 centimeters groeiaarde en worden alle drie of vier jaren braek gelaten.

De vijfde klasse bevat grijze en witte zandgronden, hebbende 8 centimeters groeiaarde op ondergrond van den zelve aard. Deze gronden zijn gedeeltelijk te nat of gedeeltelijk te droog gelegen, en zijn meest van heide ontgonnen. Men is gewoon deze landerijen alle drie jaren braek te laten.

De hectare is geschat op 6 gulden.

Tuinen

De tuinen liggen bij de woningen en zijn in twee klassen gerangschikt. De tuinen der eerste klasse zijn bij de woningen gelegen, op leem of zandgronden gelijk aan die der 1^{ste} en 2^e klasse bouwland. De zelve zijn met eenige fruitboomen beplant, dienen tot het teelen der gewoone groentens en zijn behoorlijk door heggen ingesloten.

De hectare word begroot op een vierde hooger dan de bouwlanden van de 1^{ste} klasse en dus op 42 gulden.

De tweede klasse bevat de tuinen gelegen op zandgronden van middelmatige hoedanigheid, de zelve zijn met geene fruitboomen beplant, slecht omheind, en dienen alleenlijk tot het teelen der grove groentens, in de huishoudingen niet te missen.

Zij zijn geschat gelijk de bouwlanden van de 1^{ste} klasse op 34 gulden.

Boomgaerden

De boomgaerden bestaen uit door heggen of grachten ingeslotene stukken gronds, meestal met appel en peerenboomen beplant, tusschen de welke den grond in het algemeen met graszoden



bedekt is.

Zij worden in drie klassen verdeeld, naer de verscheidenheden van den grond, van de beweiding, beplanting en ligging.

De eerste klasse is voordeelich bij de wooningen op goede leemgronden gelegen, de zelve leverd eene goede beweiding op, en is tamelijk wel en regelmatig met appel en peerenboomen beplant.

Men heeft de zelve geschat op een vierde hooger dan de bouwlanden van de eerste klasse en dus op 42 gulden.

De boomgaerden van de tweede klasse zijn gelegen op grond van mindere hoedanigheid alwaer den opbrengst der boomen in de zelfde evenredigheid afdaeld, dan die van het daer tusschen groeyende gras.

De hectare word geschat op 30 gulden.

De derde klasse bevat de boomgaerden op drooge zandgronden gelegen, zij brengen een zeer middelmatige beweiding op en zijn slechts met kweenende fruitboomen beplant.

De hectare is geschat op 17 gulden.

Weiden

De weiden deser gemeente worden in drie klassen verdeeld.

De weiden der eerste klasse zijn voordeelich op goede leemgronden gelegen, en brengen eene zoete en overvloedige beweiding op.

De hectare wordt geschat op 38 gulden.

De tweede klasse is zamengesteld uit de weiden gelegen op zwaren bruine zandgrond, de zelve leveren eene tamelijke goede beweiding op en zijn geschat gelijk de bouwlanden van de tweede klasse op 27 gulden.

De derde klasse beslaet eene ligten grijzen en droogen zandgrond, levert wel een tamelijk voedzaam gras op, maer in eene zeer geringe hoeveelheid.

De weiden dezer klasse zijn gelijk gesteld aan de bouwlanden der 4^{de} klasse en dus begroot op 12 gulden.

Hooilanden

De hooilanden liggen meestal bij de rivier de Oude Maes, waardoor zij somtijds worden overstroomd, en zijn in twee klassen ondergebracht.

De eerste klasse is op zware leemgronden gelegen, leverd een zeer

voedzaam en overvloedig gras op, word evenwel niet ieder jaer door de rivier de Maes overstroomd, en word twee mael 's jaers gemaeyd.

Men berekend het eetgroen op een vierde der eerste maeying.

De hectare word geschat op 40 gulden.

De hooilanden der tweede klasse zijn of op koude leemgronden, of op moeras-sige gronden gelegen. Zij leveren eene groote hoeveelheid hooi op, het welk veel al met nadeelige en waterachtige planten vermengd is. De zelve worden insgelijks tweemaal 's jaers gemaeyd.

De hectare word geschat op 27 gulden.

Bosschen

De bosschen bestaan uit schaerhout van verschillende soorten, met opgaende boomen gemengd, en zijn in twee klassen verdeeld.

De eerste klasse is gelegen op zandgronden gelijk aan de 3 en 4 klasse bouwland, is meest met eiken, berken, en andere grondstammen tamelijk goed bezet, word om de zes jaren gekapt en is met eenige opgaende boomen vermengd.

De hectare word geschat op 15 gulden.

De bosschen der tweede klasse beslaen eenen grond aan dien der 5^{de} klasse bouwland gelijk, zijn minder goed bezet met eiken grondstammen, en worden slechts om de zeven à acht jaren gekapt.

De hectare is geschat op 7 gulden.

Dennebosschen

De dennebosschen dezer gemeente worden in twee klassen verdeeld.

De eerste klasse is gelegen op geelachtigen zandgrond voor deze soort van eigendommen zeer wel geschikt, bestaat uit de gewoone dennen, wel bezet, van goeden voortgang en zeer voordeelich omtrent het kanael de Zuidwillemsvaert gelegen.

De hectare wordt geschat op 13 gulden.

De dennebosschen der tweede klasse zijn even zoo voordelig als die der eerste gelegen, beslaen echter eenen grond van mindere hoedanigheid, zijn minder goed bezet en van gering vergroei.

De hectare is geschat op 10 gulden.

Heiden

De heidengronden welke men in deze gemeente aantreft zijn in twee klassen

gerangschikt.

De eerste klasse is zamengesteld uit grijze geelachtige zandgronden, voor ontginning vatbaer of dienstig tot het aenleggen van dennenbosschen.

De hectare is geschat op 1 gulden.

De heide der tweede klasse bestaat uit drooge of natte zandgronden, stuifzand of tamelijk hooge bergen die weinig of niet voor verbetering vatbaer zijn.

De hectare is geschat op 0,50 gulden.

Moerassen

De moerassen zijn sompich en op onderscheidene plaetzen, onder het water staende magere gronden tot den vischenteelt ongunstig en welligt onbruikbaar, en niet dan met groote kosten op te droogen, brengt hier en daer weinig grof gras en elders bier en riet op en is evenwel voor verbetering vatbaer.

De hectare is geschat op 1 gulden.

Poelen

De poelen zijn geschat gelijkvormig aan de resolutie van den 23 oktober 1827 Nr. 60 K als de gronden waer aan zijn paelen.

Schaepsweiden

De schaepsweiden zijn gelegen op drooge zandgronden, welke eene slegte onvoedzaame en schraele beweiding opleveren.

De hectare wordt geschat op 2 gulden.

Vaerten

De Zuidwillemsvaert, opgemaakt in 1826, is geschat ingevolge art. 122 van de wet van den 23 november 1798 en ingevolge de 2^{de} paragraaf van art. 11 van de instructie van den 2 november 1827 Nr. 63 cadaster op 11 gulden.

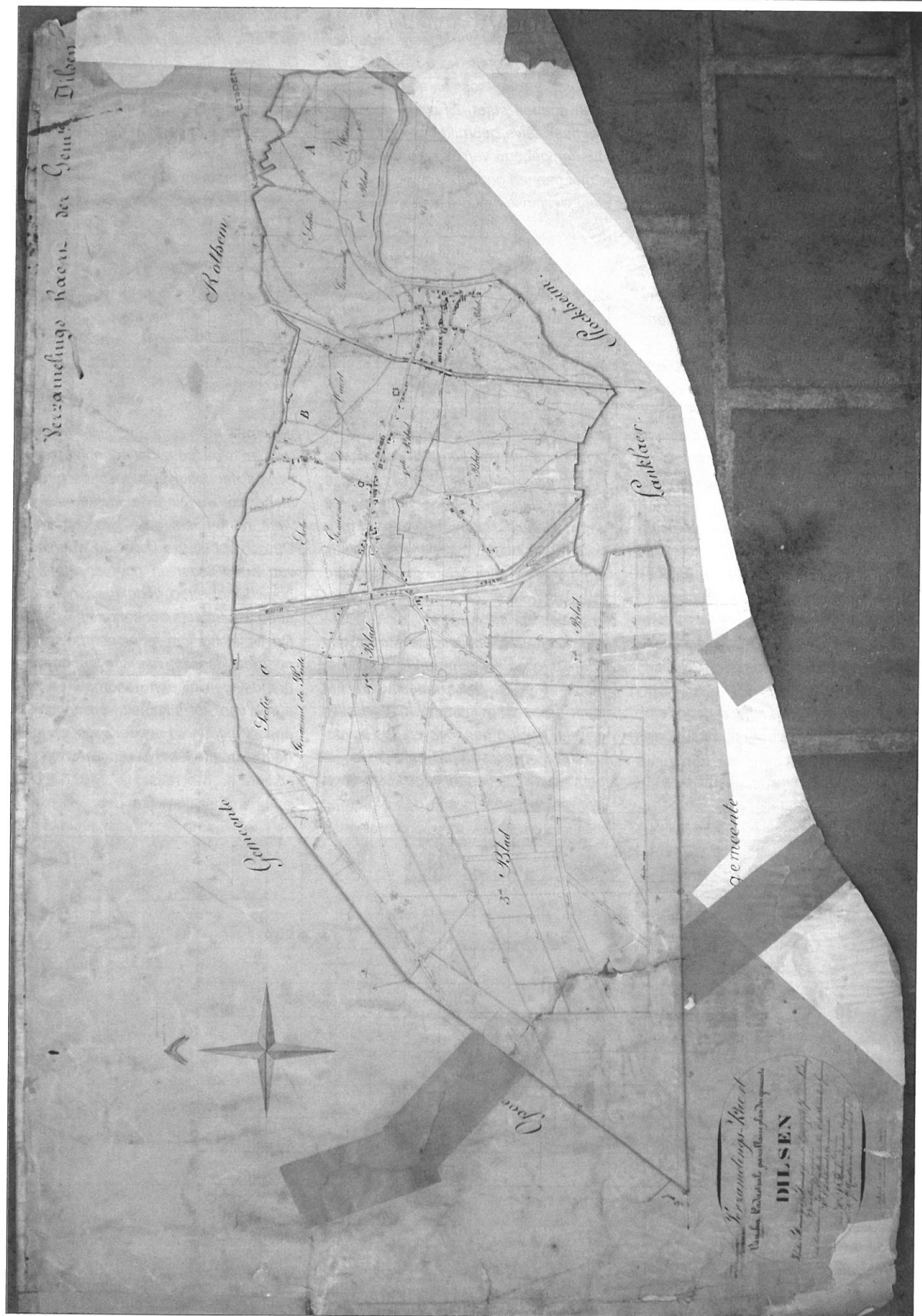
Lustgronden

De lustgronden tot enkel vermaak der eigenaren aan den landbouw onttrokken, zijn vervolgens ingevolge de wet geschat op den voet der bouwlanden der eerste klasse en dus op 34 gulden.

Oppervlakte der gebouwde eigendommen

De oppervlakte der gebouwde eigendommen en plaetzen is geschat ingevolge art. 391 der methodische verzameling als de bouwlanden van de eerste klasse en dus op 34 gulden.





Primitief kadasterplan van Dilsen, uit dezelfde periode als het proces-verbaal van afpaling



Bebouwde eigendommen

Watergraenmolen

Den eenigsten watergraenmolen welke men in deze gemeente vind is gelegen sectie A N° 735 en staet op de Dorpsbeek in een gebouw in hout en steen getimmerd, deels met stroo en deels met pannen gedekt, en in slechten staet. Dezen molen heeft een waterrad, twee paer steenen en een goed binnenwerk.

Den verval van het water is slechts van 40 centimeters, maer hij is voordeelig gelegen tusschen de gemeentens Stockheim en Dilsen.

Dit fabryk door de eigenaerster de weduwe Opheteynde M. met andere eigendommen verhuurd is geschat bij vergelijking met die van andere gemeenten op 200 gulden.

Brouwerij

Deze brouwerij in het dorp gelegen, sectie A N° 711, bevat eenen ketel van 29 hectoliters 10 liters, eenen koelbak van 19 hectoliters 50 liters en nog drie andere kuipen, te zamen groot 12 hectoliters 10 liters. Het gebouw in steen getimmerd en met pannen gedekt is in goeden staet.

Deze brouwerij word zelden door de eigenaerster zelve, de weduwe A. Cootjans gebruikt.

Het zuiver inkomen is geschat op 18 gulden.

Blauwverwerij

Deze blauwverwerij heeft eenen grooten en drie kleine ketels, twee blauw kuipen en verdere toebehoorten en is in tamelijken goeden staet. Zij wordt door den eigenaer zelve gebruikt en staet in een steenen gebouw van twee vertrekken en is met pannen gedekt.

Het zuiver inkomen is geschat op 16 gulden.

Huizen

De huizen dezer gemeente worden in acht klassen verdeeld, naergelang der verscheidenheden welke men tusschen de zelve vind.

Zij zijn in het algemeen door de eigenaers zelve bewoond of met tot den landbouw dienende gebouwen en andere eigendommen verhuurd. Bij gebrek van afzonderlijke huurkontrakten heeft men de zelve gerangschikt naer mate hunner uitgebreidheid, hunne meerdere of mindere regelmatige en gerieflijke inrigting, het meerdere of mindere gunstige hunner ligging en ingevolge den staet waer in zij zich bevinden.

Het kasteel of buitenplaats van den heer Derosen Karel, baron te Tongeren, maakt alleen de eerste klasse uit, het is sterk en hecht getimmerd, met schaliën gedekt, heeft 6 beneden en zes bovenplaatsen en de verdere benodigde gebouwen als stallingen, koetshuizen enz. is zeer aangenaem aen den straetweg

van Maestricht nae Maeseyk gelegen, en met lustgronden omgeven.

De huizen der 2 en 3^e klasse zijn de voornaemste pachthoeven en huizen in het dorp gelegen, zij zijn in steenen getimmerd en met pannen gedekt, hebben vier à vijf beneden plaetzen, een à twee bovenkamers en uitgebreide, goed ingerigte landbouwers getimmerden.

De vierde en vijfde klas bevat minder uitgebreide pachthoeven en huizen dienende tot winkel of herberg, zij zijn in steen of in hout getimmerd, deels met pannen en deels met stroo gedekt, hebben drie à vier gelijkvloersche vertrekken en landbouwers getimmerden.

De huizen der zesde en zevenste klasse zijn deels in steen, deels in hout en leem gebouwd, met pannen met stroo gedekt, hebben twee à drie benedenplaatsen en eenige landbouwers getimmerden. Zij dienen tot woning van kleine landbouwers, herbergiers, arbeiders, enz.

De achtste klasse bevat de woningen van arme lieden in hout en leem gebouwd met stroo gedekt, en niets dan eene woonplaats hebbende.

De schatting van ieder der boven genoemde klassen, naer de opgegevene grondslagen bij een genomen, en naer aftrek van het inkomen van der zelve oppervlakte word bepaeld zoo als in de naervolgende tabel is aangewezen.

Klassen	Getal	Onzuiver inkomen	Zuiver inkomen	Huizen gekozen tot voorbeelden	
				Aanwijzing	Eigenaars
1	1	220	165	Sectie B 313	Derosen Karel
2	2	48	36	A 612	Borgerhoff weduwe
3	4	36	27	B 1002	De Schiervel Lodewijk
4	10	28	21	B 66 B 968	Sarden Nicolas Lemmens Henri
5	16	20	15	B 540	Sollet Michiel
6	44	12	9	C 253	Lemmens Jacob
7	53	8	6	B 1058	Busschops weduwe
8	38	4	3	B 1811	Kessen weduwe

Gedaen en gesloten te Hasselt, den 12 april 1843.

De schatter

L. Vanschalckhoven

De controleur

C.C. Jullien

